Gemeente IJsselstein

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente IJsselstein.

Nr. 11594

11 februari

2015

Beleidsregels inzake planschadeovereenkomstengemeente IJsselstein

Indien ten behoeve van de realisatie van een bouwplan of een project moet worden afgeweken van het bestemmingsplan, kan als gevolg van deze afwijking (door middel van een bestemmingsplan, wijzigings- of uitwerkingsplan of omgevingsvergunning) voor derden schade ontstaan. Dit wordt planschade genoemd. Voor deze schade, inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak, is in artikel 6.1 Wro de tegemoetkoming geregeld.

Het feit dat er recht kan zijn op een tegemoetkoming in de schade, houdt niet in dat alle schade wordt vergoed. In artikel 6.2 Wro wordt bepaald dat schade, welke binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft.

Indirecte planschade
Indirecte planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar van een perceel lijdt doordat een bestemmingsplan of omgevingsvergunning ongunstige, waardedrukkende ontwikkelingen in de naaste omgeving mogelijk maakt. Bij indirecte planschade blijft de schade, welke binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager.
Bij schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, blijft in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor rekening van de aanvrager. Bij schade in de vorm van inkomstenderving, blijft 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor rekening van de aanvrager.

Directe planschade
Directe planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op zijn eigen perceel door een nieuw bestemmingsplan worden beperkt.. Bij directe planschade vindt er geen aftrek plaats van het normale maatschappelijk risico maar zal de planschade volledig vergoed worden.

De tegemoetkoming in de schade komt in beginsel voor rekening van de gemeente. Het is echter mogelijk om deze tegemoetkoming op de aanvrager van de nieuwe planologische situatie af te wentelen door een planschadeovereenkomst met de aanvrager af te sluiten.

Artikel 1. Doel beleidsregels

Deze beleidsregel wordt vastgesteld vanwege het financiële risico dat de gemeente loopt als omgevingsvergunningen met toepassing van een planologische maatregel worden verleend of een bestemmingsplan wordt gewijzigd, zonder dat een planschadeovereenkomst is afgesloten. De kern van de beleidsregel houdt in, dat in alle gevallen een planschadeovereenkomst wordt verlangd als er sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning die slechts kan worden ingewilligd door middel van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan of waarvoor een bestemmingsplan of een wijzigingsplan in procedure moet worden gebracht. Bij een binnenplanse planologische afwijking wordt een planschadeovereenkomst enkel verlangd wanneer sprake is van één van de in artikel 3.1 genoemde gevallen.

Artikel 2. Toepassing beleidsregels

De in deze nota vastgelegde beleidsregels worden toegepast op het moment dat er een verzoek om afwijken van het bestemmingsplan dan wel tot wijziging van een bestemmingsplan binnenkomt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, maar ook bij aanvragen om het gebruik van panden te wijzigen. De beleidsregels worden toegepast voordat een positief besluit over het verzoek wordt genomen. Bij een negatief besluit op het verzoek om afwijking of wijziging van het bestemmingsplan dat gebaseerd is op overige (inhoudelijke) gronden komt het afsluiten van een schadeovereenkomst uiteraard niet aan de orde.

Artikel 3. Beleidsregels

De beleidsregels inzake planschadeovereenkomsten die door de gemeente IJsselstein worden gehanteerd, zijn als volgt;

Artikel 3.1. Binnenplanse afwijking, artikel 2.12 lid 1 sub a 1 Wabo

Dit zijn de afwijkingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan zelf zijn opgenomen. Deze afwijkingen zijn in het algemeen van ondergeschikte aard. De kans op een succesvolle planschadeclaim is over het algemeen klein. Voor de meeste afwijkingen hoeft geen planschadeovereenkomsten afgesloten te

worden. Er zijn echter gevallen waarin wel risico op planschade ontstaat. Bij deze gevallen zal wel een planschadeovereenkomst afgesloten moeten worden.

Beleid
In de volgende gevallen zal wel een planschadeovereenkomst afgesloten worden:
Afwijking voor:

- dakopbouwen
- functiewijzigingen
- vergroting agrarische bouwvlakken
- bebouwing binnen de bestemming “Tuin” of “Tuinen”
- verhoging bouwsilo’s en hooibergen
- verruiming inhoud mestsilo’s
- bouw veldschuren
- verhogen bedrijfsgebouw in landelijk gebied, binnen de bestemming “Bedrijf”
- bouwwerken geen gebouw zijnde hoger dan 5 meter

Deze lijst is niet uitputtend bedoeld. Bij vermoeden van een kans op planschade zal ook bij initiatieven die niet in de lijst voorkomen een planschadeovereenkomst afgesloten worden.

Artikel 3.2 Buitenplanse afwijking, kruimelgeval, artikel 2.12, lid 1, sub a 2 Wabo
Dit betreft o.a. uitbreidingen van gebouwen (mits het aantal woningen gelijk blijft), de bouw van antenne installaties tot 40 meter, gebruikswijzigingen van bestaande gebouwen, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten en ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Beleid
In alle gevallen zal een planschadeovereenkomst afgesloten worden.

Artikel 3.3 Buitenplanse afwijking, artikel 2.12, lid 1, sub a, 3 Wabo
Deze omgevingsvergunning betreft al die aanvragen die niet binnen het bestemmingsplan passen en waarop geen van de overige hierboven genoemde afwijkingsmogelijkheden van toepassing zijn. Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Beleid
In alle gevallen zal een planschadeovereenkomst afgesloten worden, tenzij het plan een exploitatie-plichtig bouwplan is in de zin van de Wro en met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt afgesloten. In dat geval maakt de planschadecomponent deel uit van die overeenkomst.

Artikel 3.4 Bestemmingsplannen
Als voor een bepaalde ontwikkeling een bestemmingsplan, wijzigingsplan of planuitwerking in procedure moet worden gebracht (al dan niet op verzoek of vanwege het aanvragen van een omgevingsvergunning), wordt met de verzoeker een planschadeovereenkomst afgesloten. Dit is al bestaande praktijk.

Beleid
In alle gevallen zal een planschadeovereenkomst afgesloten worden.

Artikel 3:5. Overige planologische maatregelen waaruit planschade kan voortvloeien
In gevallen waarin deze beleidsregels niet expliciet voorzien, zal per geval een afweging worden gemaakt of er een reden is een planschadeovereenkomst af te sluiten.

Artikel 4. Procedure planschadeovereenkomsten
Een initiatiefnemer van een aanvraag om een omgevingsvergunning die niet past binnen het bestemmingsplan of een bestemmingsplanherziening of wijziging zal met de gemeente een planschadeovereenkomst moeten afsluiten, zodat eventuele planschadeclaims kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Een indieningsvereiste voor de omgevingsvergunning is het sluiten van deze overeenkomst niet. Indien verzoeker echter niet bereid is om een planschadeovereenkomst met de gemeente te sluiten, kan dit gevolgen hebben voor de economische uitvoerbaarheid van het plan/project. Als de economische uitvoerbaarheid niet goed kan worden aangetoond, kan het verzoek niet worden ingewilligd. Dit betekent dat in het geval de aanvrager van de planologische verandering de schadeovereenkomst niet (vooraf) ondertekend, de economische uitvoerbaarheid onzeker is en dat om die reden geen medewerking wordt verleend aan de gevraagde afwijking en zal de omgevingsvergunning dan wel het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan moeten worden geweigerd.

Artikel 5. Inherente afwijkingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen op grond van art. 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht in onvoorziene of bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze regels.

Artikel 6. Inwerkingtreding.
Deze beleidsregels treden in werking daags na hun bekendmaking.

Artikel 7. Citeercitel
Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels inzake planschadeovereenkomsten gemeente IJsselstein".